

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

2026-02-23

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### ZADANIE INWESTYCYJNE „USTRONNA – etap I”

REALIZOWANE W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOERSKIEGO „USTRONNA”

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ŹD ŁÓDŹ USTRONNA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0001064375	
Adres	ul. Długa 7, 06-500 Mława	
Numer NIP i REGON	NIP: 5691907520	REGON: 526699760
Numer telefonu	tel: +48 534 000 739	
Adres poczty elektronicznej	lodz@zeranski.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.zeranskidevelopment.pl">www.zeranskidevelopment.pl</a>	

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
ŹD ŁÓDŹ USTRONNA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ jest spółką celową powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „USTRONNA” w Łodzi przy ul. Ustronnej/Stanisławy Leszczyńskiej, w ramach którego realizowane będzie m.in. zadanie inwestycyjne pn. „USTRONNA – etap I”, którego realizacja rozpocznie się w IV kwartale 2024 roku, a jej ukończenie planowane najpóźniej na III kwartał 2026 roku.

Jednym ze współników spółki ŻD ŁÓDŹ USTRONNA sp. z o. o. jest spółka Żerański Sp. z o.o., spółka matka Grupy Żerański Capital.

Spółki z Grupy Żerański Capital zrealizowały i realizują:

- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Sienkiewicza Apartamenty Etap I” w Mławie, w ramach którego został wybudowany 1 budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze oraz garażami podziemnymi, w skład którego wchodziło 95 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowo-handlowe. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia rozpoczęły się w październiku 2020 roku, a budynek został oddany do użytkowania w październiku 2022 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Mieszka Apartments” w Kwidzynie, w ramach którego wybudowany został budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze budynku oraz podziemnym garażem, na który składało się 56 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowe. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w czerwcu 2021 roku a budynek został oddany do użytkowania w czerwcu 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP I” w Mławie, w ramach zrealizowana została inwestycja polegająca na budowie 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na parterze oraz garażami podziemnymi - na budynek składają się 82 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowo-handlowy. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w kwietniu 2021 roku a zakończyła się w październiku 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP II budynek A i B” w Mławie, w ramach którego realizowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z częścią usługową oraz garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, łącznie na 114 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale handlowo-usługowe. Prace budowlane związane z realizacją II Etapu Inwestycji Kościuszki 6 Apartments zostały zakończone, a obydwa budynki realizowane w ramach tego etapu zostały oddane do użytkowania we wrześniu 2024 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp.k.),
- zadanie inwestycyjne pn. „Akacyjowa Aleja - budynek B1” w Wąbrzeźnie, realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Akacyjowa Aleja”, które będzie obejmować budowę pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, łącznie na 126 lokali mieszkalnych. Zakończenie prac budowlanych związanych z realizacją I zadania inwestycyjnego planowane jest najpóźniej do 30 września 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową ŻD WĄBRZEŹNO AKACJOWA Sp. z o.o.).
- przedsięwzięcie deweloperskie „KAZIMIERZA WIELKIEGO 42A” w Płocku, w ramach którego realizowane jest m.in. zadanie inwestycyjne KAZIMIERZA WIELKIEGO 42A- etap I”, na które składa się budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną, łącznie na 37 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe którego realizacja rozpoczęła się w II kwartale 2024 roku, a jej ukończenie planowane najpóźniej do 30 marca 2026 roku (prowadzone przez spółkę celową ŻD Płock Kazimierza Wielkiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością)

**PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)**

Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
--	-------------

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko ŻD ŁÓDŹ USTRONNA Sp. z o.o. nie prowadzono ani nie prowadzi się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego.
---	--

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu	ul. Ustronna 50, Łódź (etap I), działka ewidencyjna nr 599, ul. Ustronna 48, Łódź (etap II), działka ewidencyjna nr 598, obręb ewidencyjny G-44; Łódź-Górna
Numer księgi wieczystej	Sąd Rejonowy w Sąd Rejonowy Dla Łodzi-Śródmieścia W Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer LD1M/00010783/9.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>W dziale IV księgi wieczystej numer LD1M/00010783/9 wpisane są:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-hipoteka umowna do sumy 55.989.528,00 zł (pięćdziesiąt pięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych) na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca należność główną z tytułu kredytu wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem należności, na podstawie umowy o kredyt obrotowy - deweloperski nr 3000210/16/K/OB/25, z dnia 3 kwietnia 2025 roku,</li> <li>-hipoteka umowna do sumy 2.550.000,00 zł (dwa miliony pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca należność główną z tytułu kredytu wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem należności, na podstawie umowy o kredyt rewalwingowy nr 3000210/17/K/RE/25, z dnia 3 kwietnia 2025 roku.</li> </ul> <p>Mając na uwadze powyższe, Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. wydał zaświadczenie zobowiązujące do wydania zezwolenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny, stanowiące Załącznik nr 9 do Umowy Deweloperskiej.</p> <p>Deweloper ponadto informuje, że w działach IV opisanych wyżej ksiąg wieczystych w przyszłości mogą pojawiać się ujawnione na podstawie art. 20 ust. 5 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, dalsze wpisy hipotek z tytułu wierzytelności przysługujących innym nabywcom lokali, oferowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego, z tytułu udzielonego im kredytu hipotecznego, ustanowione na rzecz banku hipotecznego dla zabezpieczenia</p>

	spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu. Wpis roszczeń do ksiąg wieczystych nie wymaga zgody właściciela nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<p>W sąsiedztwie inwestycji znajdują się wykazane poniżej obiekty, które mogą wpływać na warunki życia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hydro Extrusion Poland ul. Graniczna 64/66, 93-428 Łódź 51.69931165554034, 19.47136012801337</li> <li>2. Transfer Multisort Elektronik - Centrum Logistyczne Łódź ul. Ustronna 41, 93-350 Łódź 51.70319486041803, 19.47139231442006</li> <li>3. Rehab Enterprises Limited - Oddział w Polsce ul. Ustronna 47/49, 93-350 Łódź 51.70161236168739, 19.47365609882764</li> <li>4. Plac zabaw</li> <li>5. Droga krajowa 91</li> <li>6. ul. Ustronna</li> <li>7. ul. Rzgowska</li> <li>8. Przystanek autobusowy Ustronna - Świecka NŻ (2354)</li> </ol> <p>Wyżej wykazane obiekty zostały przedstawione na Załączniku nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Brak obowiązującego Planu ogólnego gminy przestrzennego obowiązującego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym - dla obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy podjęte Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.</p> <p>Link do strony, na której jest zamieszczone studium:  <a href="https://mpu.lodz.pl/opracowania/studium/studium-uwartunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-lodzi-2018-39/Granice%20ustalen%20aktu">https://mpu.lodz.pl/opracowania/studium/studium-uwartunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-lodzi-2018-39/Granice ustaleń aktu:</a>  <a href="http://mapa.lodz.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=afb4607e029b4999ae7e57a574ddd602">http://mapa.lodz.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=afb4607e029b4999ae7e57a574ddd602</a></p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym

	Miejscowy plan odbudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu odbudowy dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
Ustalenia obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego zadaniem inwestycyjnym
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w parterze, miejscami postojowymi, zjazdami z ulicy Leszczyńskiej i Ustronnej oraz

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne		niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szerokość elewacji frontowej: od ul. Ustronnej od 46m do 85m;</li> <li>- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: (do okapu) od 14m do 19m;</li> <li>- geometria dachu: dla głównej bryły budynku dach płaski do 10° lub wielospadowy o nachyleniu głównej połaci do 20°. Wysokość głównej kalenicy od 15m do 20m. Kalenice/attyki równoległe/prostopadłe do ulicy Ustronnej;</li> </ul>
	forma architektoniczna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Szerokość elewacji frontowej: od ul. Ustronnej od 46 m do 85 m;</li> <li>• Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (do okapu) od 14 m do 19 m;</li> <li>• Geometria dachu: dla głównej bryły budynku dach płaski do 10° lub wielospadowy o nachyleniu głównej połaci do 20°. Wysokość głównej kalenicy od 15 m do 20 m. Kalenice/attyki równoległe/prostopadłe do ulicy Ustronnej.</li> </ul> <p><i>(Zgodnie z projektem budowlanym projektowane budynki posiadają po sześć kondygnacji nadziemnych. Forma budynków jest jednobryłowa w kształcie zbliżonym do prostokąta.)</i></p>
	usytuowanie linii zabudowy	linia zabudowy -od ul. Ustronnej obowiązująca w odległości 6m od granicy działki nr 427/66 z działką nr 283/4 dla minimum jednego budynku; od ul. Leszczyńskiej nieprzekraczalna w odległości 6m od granicy działki nr 283/6 z działką nr 283/10, zgodnie z załącznikiem graficznym.
intensywność wykorzystania terenu	wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji (dz. ew. nr 283/4, 283/5, 283/6, 427/66): od 0,10 do 0,30	

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Inwestycja jest zgodna z:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r., poz. 1973);</li> <li>- Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021r. poz.1098)</li> <li>- Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz. 1439);</li> <li>- Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r, Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz.2233)</li> <li>- Ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r, poz, 710 j.t.).</li> </ul>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej - ul. Ustronnej przez istniejący oraz projektowany zjazd oraz ul. Leszczyńskiej przez dwa projektowane zjazdy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę z sieci miejskiej, na warunkach gestora sieci. Odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej.</li> <li>- Odprowadzenie wód opadowych częściowo do kanalizacji deszczowej w ilości 20 dm<sup>3</sup>/s. Pozostałą ilość wód należy retencjonować na terenie posesji i odprowadzić do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarować na terenie</li> </ul>

		nieruchomości.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Decyzja o warunkach zabudowy nie określa minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej
	nadziemna intensywność zabudowy	Decyzja o warunkach zabudowy nie określa nadziemnej intensywności zabudowy
	wysokość zabudowy	wysokości elewacji 19-23m (6-7 kondygnacji) wysokości kalenicy 19-23m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości <sup>15)</sup> , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu
	miejsowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy	

<sup>5)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak</del>	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr DPRG-UA-IV.1789.2024 wydana 13 września 2024 roku z upoważnienia Prezenta Miasta Łodzi	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 15 stycznia 2025 roku. Zakończenie prac budowlanych planowane jest najpóźniej do 15 lipca 2026	
	Liczba budynków	1

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między budynkami A i B to około 19 metrów
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Ostateczny pomiar powierzchni lokali mieszkalnych oraz pomiar powierzchni balkonów i tarasów zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni i zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej inwestycji zgodnie z zasadami zawartymi w normie PN-ISO 9836:2022-07, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m<sup>2</sup>),</li> <li>- powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.,</li> <li>- do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu (rury, kanały), powierzchnie antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób,</li> <li>- do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie przekroju poziomego wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopięsownych, nieużytkowych poddaszy,</li> <li>- przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.</li> </ul>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne i inne - 20% Kredyt bankowy - 80%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069229, NIP: 896-00-01-959, REGON: 930603359
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci <b>otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego</b>.</p> <p>Deweloper zawarł w dniu 07 marca 2025 roku umowę na prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego</p> <p>Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „MRP”) wynikają z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, które muszą być zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”).</p> <p>Na mocy zawartej umowy z Bankiem deweloper zobowiązany jest do zamieszczania w każdej umowie deweloperskiej indywidualnego numeru rachunku nabywcy, na który nabywca będzie dokonywał wpłat. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Na żądanie Nabywcy Bank informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego w zakresie zgodności ze stanem rzeczywistym przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p> <p>Prawo wypowiedzenia Umowy rachunku posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów; w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, iż przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, informuje Nabywcę na papierze lub w innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, a Nabywca może wstrzymać</p>
--	--

	<p>dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera, obowiązku, o którym mowa powyżej. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu nowej ustawy. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na rachunku.</p> <p>Deweloper ponosi koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>																
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, wpisany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229, NIP 896-00-01-959, o kapitale zakładowym w wysokości (należy podać właściwą wartość kapitału zakładowego – na dzień 30.09.2022 wartość kapitału zakładowego wynosi 455.625.241,00 zł)</p>																
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Zadanie Inwestycyjne „Ustronna - Etap I” zostało podzielone na osiem etapów:</p> <table border="1" data-bbox="576 1088 1445 2047"> <thead> <tr> <th data-bbox="576 1088 727 1167">etap</th> <th data-bbox="727 1088 1082 1167">zakres robót</th> <th data-bbox="1082 1088 1291 1167">Termin wykonania</th> <th data-bbox="1291 1088 1445 1167">Zaawans. robót %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="576 1167 727 1312">1.</td> <td data-bbox="727 1167 1082 1312"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zakup gruntu</li> <li>- prace projektowe</li> <li>- uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę</li> </ul> </td> <td data-bbox="1082 1167 1291 1312"> <p><del>30.01.2025</del> zakończony</p> </td> <td data-bbox="1291 1167 1445 1312">20%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="576 1312 727 1742">2.</td> <td data-bbox="727 1312 1082 1742"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wykop pod budynek - 100%</li> <li>- beton podkładowy pod płytę fundamentową - 100%</li> <li>- płyta fundamentowa - 100%</li> <li>- Ściany i słupy żelbetowe podziemia- 100%</li> <li>- hydroizolacja podziemia w technologii betonu wodoszczelnego (TBW) - 100%</li> </ul> </td> <td data-bbox="1082 1312 1291 1742"> <p><del>30.05.2025</del> zakończony</p> </td> <td data-bbox="1291 1312 1445 1742">15%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="576 1742 727 2047">3.</td> <td data-bbox="727 1742 1082 2047"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zewnętrzna izolacja termiczne kondygnacji podziemnej -100%</li> <li>- obsypanie fundamentów - 100%</li> <li>- ściany murowane piętra +1 - 80%</li> <li>- pionowe elementy żelbetowe piętra +2 -</li> </ul> </td> <td data-bbox="1082 1742 1291 2047"> <p><del>20.08.2025</del> zakończony</p> </td> <td data-bbox="1291 1742 1445 2047">10%</td> </tr> </tbody> </table>	etap	zakres robót	Termin wykonania	Zaawans. robót %	1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakup gruntu</li> <li>- prace projektowe</li> <li>- uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę</li> </ul>	<p><del>30.01.2025</del> zakończony</p>	20%	2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wykop pod budynek - 100%</li> <li>- beton podkładowy pod płytę fundamentową - 100%</li> <li>- płyta fundamentowa - 100%</li> <li>- Ściany i słupy żelbetowe podziemia- 100%</li> <li>- hydroizolacja podziemia w technologii betonu wodoszczelnego (TBW) - 100%</li> </ul>	<p><del>30.05.2025</del> zakończony</p>	15%	3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zewnętrzna izolacja termiczne kondygnacji podziemnej -100%</li> <li>- obsypanie fundamentów - 100%</li> <li>- ściany murowane piętra +1 - 80%</li> <li>- pionowe elementy żelbetowe piętra +2 -</li> </ul>	<p><del>20.08.2025</del> zakończony</p>	10%
etap	zakres robót	Termin wykonania	Zaawans. robót %														
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakup gruntu</li> <li>- prace projektowe</li> <li>- uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę</li> </ul>	<p><del>30.01.2025</del> zakończony</p>	20%														
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wykop pod budynek - 100%</li> <li>- beton podkładowy pod płytę fundamentową - 100%</li> <li>- płyta fundamentowa - 100%</li> <li>- Ściany i słupy żelbetowe podziemia- 100%</li> <li>- hydroizolacja podziemia w technologii betonu wodoszczelnego (TBW) - 100%</li> </ul>	<p><del>30.05.2025</del> zakończony</p>	15%														
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zewnętrzna izolacja termiczne kondygnacji podziemnej -100%</li> <li>- obsypanie fundamentów - 100%</li> <li>- ściany murowane piętra +1 - 80%</li> <li>- pionowe elementy żelbetowe piętra +2 -</li> </ul>	<p><del>20.08.2025</del> zakończony</p>	10%														

		80% – strop nad piętrem +2 – 20%		
	4.	– ściany murowane kondygnacji podziemnej – 100% – ściany murowane piętra +1 – 100 % – ściany murowane piętra +2 – 100% – pionowe elementy żelbetowe piętra +2 – 100% – strop nad piętrem +2 – 100% – konstrukcja piętra +3 – 100% – konstrukcja piętra +4 – 100% – wewnętrzne ściany działowe – 50%	<del>15.10.2025</del> zakończony	15%
	5.	– konstrukcja budynku – 100% – konstrukcja pochylnijazdowej – 100% – izolacja termiczna i wodochronna stropodachu – 50% – stolarka okienna i aluminiowa – 20% – wewnętrzne ściany działowe – 100%	<del>30.11.2025</del> zakończony	10%
	6.	– Izolacja termiczna i wodochronna stropodachu – 100% – Stolarka okienna i aluminiowa – 100% – okładziny ścienne zewnętrzne – elewacja – 80% – tynki wewnętrzne – 60% – brama wjazdowa do garażu – 100% – izolacja termiczna na suficie/ spodzie stropu nad garażem – 100% – wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania – 45% – wewnętrzna instalacja wentylacji mechanicznej – 45% – wewnętrzna instalacja wodociągowa – 45% – wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej –	15.02.2026	10%

		<ul style="list-style-type: none"> <li>45%</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej - 47%</li> <li>- instalacja elektryczna i teletechniczna - 47%</li> </ul>		
	7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szlichta cementowa - 70%</li> <li>- balustrady wewnętrzne i zewnętrzne - 80%</li> <li>- okładziny ścienne zewnętrzne - elewacja - 100%</li> <li>- tynki wewnętrzne - 100%</li> <li>- wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania - 70%</li> <li>- wewnętrzna instalacja wentylacji mechanicznej - 70%</li> <li>- wewnętrzna instalacja wodociągowa - 70%</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej - 70%</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej - 70%</li> <li>- instalacja elektryczna i teletechniczna - 70%</li> </ul>	30.04.2026	10%
	8.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- szlichta cementowa - 100%</li> <li>- balustrady wewnętrzne i zewnętrzne - 100%</li> <li>- okładziny ścienne zewnętrzne - elewacja - 100%</li> <li>- tynki wewnętrzne - 100%</li> <li>- wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania - 100%</li> <li>- wewnętrzna instalacja wentylacji mechanicznej - 100%</li> <li>- wewnętrzna instalacja wodociągowa - 100%</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej - 100%</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej - 100%</li> <li>- instalacja elektryczna i teletechniczna - 100%</li> </ul>	15.07.2026	10%

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- roboty wykończeniowe części wspólnych – 100%</li> <li>- zieleń – 100%</li> <li>- przyłącza mediów – 100%</li> <li>- mała architektura – 100%</li> </ul>		
	<b>RAZEM</b>	<b>100 %</b>	
Koszt żadnego z etapów nie będzie wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów Zadania inwestycyjnego.			
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmiany wysokości stawki podatku VAT, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości,</li> <li>- zmiany rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie,</li> </ul> <p>z zastrzeżeniem, iż w tych przypadkach nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na warunkach określonych w umowie.</p>		
<b>WARUNKI ODSZCZEPNIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b>			
<p>Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1-5 i art. 43 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,</li> <li>5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej.</li> </ol> <p>Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6-12 i art. 43 ust. 3-6 Ustawy Deweloperskiej):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym przed</li> </ol>		

	<p>skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,</p> <ol style="list-style-type: none"><li>7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,</li><li>8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,</li><li>9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,</li><li>10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,</li><li>11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,</li><li>12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</li></ol> <p>Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>13. w przypadku, gdy obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię użytkową, tj. zmniejszoną lub zwiększoną o ponad 2 % (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie.</li><li>14. w przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny,</li></ol> <p>Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy),</li><li>2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy), przy czym oświadczenie o odstąpieniu może zostać złożone w</li></ol>
--	---

	terminie 3 miesięcy od dnia, w którym umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu miała być zawarta.
--	---

## INNE INFORMACJE

I.

W związku z realizowanym Przedsięwzięciem Deweloperskim „Ustronna”, w ramach którego realizowane jest m.in. Zadanie inwestycyjne „Ustronna – Etap I” oraz zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177, z 2023 r. poz. 1114, 1688, 1843) ŻD ŁÓDŹ USTRONNA Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do obciążenia nieruchomości poprzez ujawnianie w dziale III prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej roszczeń nabywców lokali o ustanowienie odrębnej własności lokali i o przeniesienie tego prawa oraz ograniczonych praw rzeczowych niezbędnych do realizacji lub funkcjonowania budynków w ramach Zadania Inwestycyjnego lub całego Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

W dziale IV księgi wieczystej numer LD1M/00010783/9 wpisane są:

- hipoteka umowna do sumy 55.989.528,00 zł (pięćdziesiąt pięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych) na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca należność główną z tytułu kredytu wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem należności, na podstawie umowy o kredyt obrotowy - deweloperski nr 3000210/16/K/OB/25, z dnia 3 kwietnia 2025 roku,

- hipoteka umowna do sumy 2.550.000,00 zł (dwa miliony pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zabezpieczająca należność główną z tytułu kredytu wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami postępowania związanymi z dochodzeniem należności, na podstawie umowy o kredyt rewalwingowy nr 3000210/17/K/RE/25, z dnia 3 kwietnia 2025 roku.

Mając na uwadze powyższe, Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. wydał dnia 14 kwietnia 2025 roku zaświadczenie warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna), z którego wynika, że lokale mieszkalne i niemieszkalne oraz komórki lokatorskie i miejsca parkingowe położone w Łodzi, przy ulicy Ustronnej/Stanisławy Leszczyńskiej, wybudowane w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego będące przedmiotem zawieranych przez Kupujących ze Spółką Umów Deweloperskich (Umów Sprzedaży) lub innych umów zawieranych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego będą wyodrębniane, bez obciążenia hipotecznego do nowo założonej księgi wieczystej dla tych lokali mieszkalnych/niemieszkalnych pod warunkiem zapłaty pełnej ceny zakupu przez Kupującego, wynikającej z Umowy Deweloperskiej (Umowy Sprzedaży) lub innej umowy zawartej z nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na indywidualny rachunek do wpłat Nabywcy (Unikatowy Identyfikator), wskazany również w Umowie Deweloperskiej (Umowie Sprzedaży) lub innej umowie zawartej z nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej, lub na zablokowany rachunek pomocniczy nr 84 1930 1419 2015 0300 0210 0003 w PLN w pozostałych przypadkach.

Lokal mieszkalny zostanie sprzedany Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Wypełnienie powyższego zobowiązania w odniesieniu do hipoteki (lub hipotek), które mogą w przyszłości obciążać nieruchomość jako zabezpieczenie spłaty kredytu (kredytów), będzie polegało na przedstawieniu zgody banku (wierzyciela hipotecznego) na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego w dniu zawarcia umowy w wykonaniu umowy deweloperskiej.

II. W lokalu spółki ŻD ŁÓDŹ USTRONNA Sp. z o.o. zainteresowani zawarciem umowy mogą zapoznać się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki ŻD ŁÓDŹ USTRONNA Sp. z o.o.,
- 3) kopią pozwolenia na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym spółki pod firmą Żerański Sp z o. o. (wcześniej Contigo Investments sp. z o.o.) - za ostatnie dwa lata – jako spółki dominującej. W związku z założeniem spółki celowej ŻD ŁÓDŹ USTRONNA Sp. z o.o. z siedzibą w Mławie w IV kwartale 2023 – na dzień wydania prospektu spółka ŻD ŁÓDŹ USTRONNA Sp. z o.o. nie posiada sprawozdania finansowego (nie zakończył się pierwszy rok księgowy dla spółki).
- 5) projektem budowlanym,
- 6) zaświadczeniem banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, wpisany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229, NIP 896-00-01-959, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

#### Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, wpisany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229, NIP 896-00-01-959, w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, wpisany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229, NIP 896-00-01-959, korzysta także z następujących znaków towarowych.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

- 2) **zablokowany rachunek pomocniczy nr 84 1930 1419 2015 0300 0210 0003**, prowadzony przez Bank dla Przedsięwzięcia deweloperskiego - w przypadku umów, o których mowa w art. 3 nowej ustawy deweloperskiej i pozostałych umów niepodlegających nowej ustawie deweloperskiej.

Informujemy, że za wydanie powyższego zaświadczenia Bank pobiera opłatę zgodnie z Taryfą opłat i prowizji bankowych Banku BPS S.A. dla klientów instytucjonalnych, jak dla pozycji za wydanie zaświadczenia/opinii o kredycie na wniosek klienta.

Warszawa, dnia 14 kwietnia 2025 r.

Bank Polskiej Spółdzielczości  
Spółka Akcyjna  
Oddział w Warszawie  
Zespół Sprzedaży Biznesowej  
Katarzyna Kupisiewicz  
Joanna Kowalczyk  
(Pieczęć firmowa oraz podpisy Banku reprezentujących Bank)